



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta de septiembre de dos mil veintiuno.**

V Í S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **1370/2016** que en la vía civil de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve el ********* en contra de ********* y *********, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S Í D E R A N D O S

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que señala el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación y esto no solo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, siendo el fundatorio de la acción un contrato de compraventa con reserva de dominio que fue celebrado en esta ciudad capital y al tener las partes su domicilio en la misma, se infiere que su cumplimiento también se daría en el mismo lugar, ante esto y dada la circunstancia de que se ejercita la acción de rescisión del contrato

indicado, se da así el supuesto previsto en la fracción del precepto legal antes invocados. Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que la vía civil de Juicio Único, elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se demanda la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada por las normas que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La demanda la presenta el Licenciado *****, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y cobranzas del *****, personalidad que acredita con la copia certificada que acompañó a su demanda y obra a fojas diez a trece y además con la copia certificada del Periódico Oficial del Estado vista de la foja catorce a la veintitrés, ambas de esta causa, documentales a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, pues son emitidas por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que la segunda consigna el decreto por el cual se abroga la Ley del Instituto de Vivienda para el Estado de Aguascalientes y se publica la Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes y en cuyos transitorios se establece que la totalidad de los activos propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, se transfieren para formar parte del patrimonio del ***** y el primero de los documentos mencionados se refiere a la instrumental pública que consigna el poder conferido por el ***** a ***** y que por tanto, este profesionista está facultado para demandar a nombre del Instituto señalado en último término, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426, 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado en el apartado anterior, el Licenciado ***** demanda en la vía civil de juicio Único a ***** y ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- Por la rescisión del Contrato de Compraventa con reserva de dominio celebrado con la adquirente en fecha ***** por el cual el ***** , ahora ***** , vendió a los C.C. ***** Y ***** , el lote con servicios y la unidad básica de Vivienda, en el lote ***** , de la supermanzana número ***** , que corresponde al domicilio ubicado en la calle ***** número ***** , interior ***** , en el CONDOMINIO HORIZONTAL ***** , DEL FRACCIONAMIENTO ***** , de esta Ciudad de ***** . Actualmente correspondiente al inmueble ubicado en el CONDOMINIO HORIZONTAL ***** , PREDIO NÚMERO ***** , del fraccionamiento "*****", de esta ciudad de Aguascalientes, ya que por Resolución de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano de fecha ***** , se autorizó el régimen de condominio que actualmente opera dentro del fraccionamiento ***** , anexándose al presente curso copia simple de la ya citada Resolución, documento que será perfeccionado en el momento procesal oportuno; B).- En consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ha operado en este contrato el **PACTO COMISARIO EXPRESO** estipulado en la **Cláusula Décima Quinta** del documento base de la acción, que adjunto al presente; C).- Por la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , interior ***** , en el **CONDOMINIO HORIZONTAL ***** , DEL FRACCIONAMIENTO ***** , de esta Ciudad de ***** . D).- Por la entrega real y jurídica del inmueble referido, con todas las mejoras y construcciones inherentes en buen estado de uso, libre de todo adeudo por concepto de agua,****

luz y predial; **E).**- Por el pago de las rentas que se hayan generado durante todo el tiempo que la demanda haya tenido a su disposición el inmueble, que es a partir del *****, tal como se desprende del acta de entrega-recepción, que se acompaña a la presente, hasta que los demandados entreguen el inmueble motivo de este juicio, rentas que deberán determinarse en el momento procesal oportuno en base y de conformidad a lo establecido por el artículo 2182 del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes. **F).**- **Por el pago de la cantidad equivalente al 1% por concepto de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de vivienda, según se acordó en la cláusula Décima Cuarta, último párrafo del contrato base de la acción.** **G)** Por el pago de la cantidad de *****(**** PESOS *****/**** M.N.) por concepto de pago de suministro de agua potable que la hoy demandada ha dejado de cubrir a mi representado, mas las que se sigan generando hasta en tanto no se haga entrega del inmueble, según se expresara en el capítulo de hechos correspondiente. **H).**- Por el pago de la cantidad de *****(**** PESOS *****/**** M.N.) por concepto de cuota condominal o cuota de mantenimiento que la hoy demandada ha dejado de cubrir a mi representado, mas las que se sigan generando hasta en tanto no se haga entrega del inmueble, según se expresará a detalle en el capítulo de hechos correspondiente. **I)** Por la rescisión del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructura celebrado con la adquirente en fecha ***** en el cual se reestructuró la totalidad del adeudo realizando un descuento a los intereses moratorios. **J).**-En consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ante el incumplimiento de la parte demandada, ha operado la **Clausula QUINTA** del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración de Pasivos de fecha ***** y las consecuencias pactadas en dicha Clausula. **K).**- Por el pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

Los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analizan de oficio los procedimientos que se siguieron al emplazarlos en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

observancia al criterio aislado emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, al emitir la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XI, febrero de 1993, página 249, de la materia civil, de la Octava Época, con número de registro digital 217290, que a la letra establece:

EMPLAZAMIENTO, ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y si, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a ***** y *****, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazados en términos de ley, pues se realizaron en el domicilio señalado por la parte actora, como de los demandados y se efectuaron una vez que el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se cercioró de ser el domicilio de

aquéllos, por así habérselo manifestado ***** quien manifestó ser hijo de los demandados, que si bien el notificador recabó la firma del informante, al no haberse identificado ante él, tomo su media filiación y se cercioró de lo manifestado por este con los vecinos de las fincas con números ***** y *****, por lo que, procedió a emplazar a los demandados por conducto del informante mediante cédulas de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándoles copias de la demanda, entregándoles copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarlos con el escrito inicial de demanda y de sus anexos en treinta y ocho fojas, haciéndoles saber igualmente que contaban con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

V. Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil vigente en el Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"**. En observancia a este precepto, la actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES** a cargo de ***** Y *****, las que fueron desahogadas en audiencia de fecha *****, a las que se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales, que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida, con lo probado con la documental privada relativa a los contratos base de la acción, así como la ratificación de los mismos y con la prueba presuncional, por lo precisado al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera que en fecha ***** suscribieron un contrato de compraventa con reserva de dominio con el ***** ahora *****; que les fueron leídas todas y cada una de las declaraciones y cláusulas que integran el contrato de compraventa, que manifestaron haber comprendido los términos del contrato de compraventa; que en dicho contrato aparecen los absolventes como parte compradora y el ***** , ahora ***** , en su calidad de parte vendedora; que el objeto de dicho contrato fue la adquisición del lote con servicios número ***** , manzana ***** , que corresponde al domicilio ubicado en la calle ***** , número ***** , interior ***** , del condominio horizontal ***** , en el fraccionamiento ***** de esta Ciudad; que entraron a ocupar dicho inmueble en fecha ***** ; que el precio de dicho inmueble se pactó en la cantidad de ***** veces el salario mínimo vigente para el Estado de Aguascalientes; que se les financió el inmueble indicado en una cantidad de ***** veces el salario mínimo vigente para el Estado de Aguascalientes; que el plazo máximo para liquidar el precio del lote con servicios a que se hace referencia sería de once años; que en el contrato base de la acción se estableció que pagarían mensualidades de ***** veces el salario mínimo

diario vigente en el Estado; que se pactó que dichas mensualidades aumentarían en la fecha y proporción en que aumentara el salario mínimo diario vigente en la zona económica del Estado; que en la cláusula décima cuarta último párrafo se estableció que en caso de rescisión el vendedor tendría derecho a exigir por el uso del predio, el pago de un alquiler o renta, equivalente a veinte veces el salario mínimo diario vigente en el Estado por cada mes que haya hecho uso del lote; que en la cláusula décima cuarta último párrafo se estableció que en caso de rescisión el vendedor tendría derecho de exigir un uno por ciento sobre la cantidad abonada por concepto de gastos de administración; que en su carácter de comprador se obligó a cubrir los gastos de los servicios de agua potable, energía eléctrica además de los impuestos del inmueble objeto del contrato a las autoridades correspondientes; que tenía a la fecha de presentación de la demanda ***** mensualidades vencidas del lote de servicios así como de la unidad básica de vivienda; que ha incurrido en la causal de rescisión estipulada en la cláusula décima cuarta inciso b) del contrato de compraventa celebrado con la accionante, consistente en dejar de pagar dos o más mensualidades; que realizó su último pago al ***** en forma totalmente irregular el día *****; que ha recibido en forma personal por empleados del Instituto de la Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes los múltiples citatorios y requerimientos donde se les requiere para el pago de las mensualidades atrasadas, haciendo caso omiso al respecto; que tienen la posesión jurídica y disposición plena del inmueble materia del presente juicio.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en el contrato de compraventa celebrado entre las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

partes en fecha *****, que obra foja veintinueve de autos; en el convenio de suministro de agua potable, de la misma fecha *****, que obra a foja treinta de los autos; así como en el original del acta de entrega recepción de fecha ***** que obra a foja treinta y uno de los autos; en el convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración de pasivos de fecha *****, que se encuentra agregado a los autos a fojas treinta y dos y treinta y tres de autos; por último, en el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructura de Pasivos, de fecha *****, que obra a foja treinta y cuatro de autos: respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados, aclarando que respecto al acta de entrega recepción, el contrato de suministro de agua, así como el de reconocimiento de adeudo y reestructuración de fecha *****, son únicamente respecto al demandado *****, lo que le resulta favorable, pues en audiencia de fecha *****, se tuvo a los demandados por reconociendo el contenido de las documentales señaladas y así como ratificando como suya las firmas que los calzan; por lo que en mérito de esto a las documentales de referencia se les otorga pleno valor en términos de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos provenientes de las partes, los cuales fueron reconocidos por los demandados y se encuentran adminiculados con las confesionales valoradas en líneas que anteceden, así como en la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documentales con la que se acredita que el *****, las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa con Reserva de

Dominio, de una parte el ***** hoy ***** en calidad de vendedor y de la otra parte ***** y ***** en calidad de adquirentes, respecto del inmueble ubicado en el lote con servicios y unidad básica de vivienda y ampliación edificada en el lote ****, de la supermanzana número ***** , ubicada en el condominio horizontal "*****", en el municipio de ***** , con una superficie privativa de ***** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE en ***** metros con lotes ***** y *****; AL NOROESTE en ***** metros con lote *****; AL SURESTE en ***** metros con lote *****; AL SUROESTE en ***** metros con ***** (*****), así como con un proindiviso de ***** por ciento de la propiedad de las áreas comunes, estipulándose como precio la cantidad de ***** veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, cantidad a la que se aplica el ahorro previo del beneficiario, así como el subsidio de FONHAPO, quedando un saldo a financiar de ***** veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en un plazo máximo de once años mediante pagos mensuales por un monto cada uno de ***** veces el salario multicitado, estableciéndose como causas de rescisión, entre otras, dejar de pagar en forma puntual dos mensualidades consecutivas, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, sexta y décima cuarta del contrato y el cual sujetaron a los demás términos y condiciones que se reflejan en el mismo; igualmente se acredita que en la fecha indicada de ***** , por medio del cual las partes de este juicio convinieron que el ***** hoy ***** proporcionaría a los demandados ***** y ***** el suministro de agua potable, respecto al inmueble materia del presente juicio, en los términos y condiciones que se refieren en la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de espacio y tiempo; aunado a lo anterior se encuentra acreditado en autos que los demandados entraron a poseer el inmueble materia del presente juicio en fecha *****; que en fecha ***** las partes de este juicio celebraron convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración de pasivos, los demandados en su carácter de deudores y el accionante como acreedor, respecto del contrato basal, convenio que sujetaron a las cláusulas que del mismo se advierten, las que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, especificando que se refiere a un reconocimiento de adeudo derivado del contrato basal, en el que la parte acreditante otorga una quita y una espera, aumentando el plazo para su cumplimiento, habiendo pactado las partes en la cláusula quinta que en caso de incumplimiento todo lo pactado en dicho convenio quedaría sin efectos y seguirían rigiendo todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por las partes y valorado en líneas que anteceden, reconociéndose como adeudo la cantidad de ***** pesos, el que se cubriría mediante pagos mensuales cada uno por el equivalente a ***** veces el salario mínimo mensual en el Estado, equivalente a ***** pesos con ***** centavos; que posteriormente en fecha *****, las partes de este juicio celebraron contrato de Reconocimiento de Adeudo y Reestructura de pasivos, en el que únicamente aclararon las cláusulas primera y segunda del señalado en líneas que anteceden, en específico respecto a las cantidades que forman el adeudo reconocido, señalando que lo aclaran en lo relativo a que es por el equivalente a ***** veces el salario mínimo diario de este Estado, quedando vigente en los demás términos y condiciones.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en rendido por la SECRETARÍA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, el cual obra de la foja ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y cuatro de los autos, consistente en el rendido por el ingeniero ***** en su carácter de titular de dicha secretaría, documental a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con las que se acredita que la Secretaria de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral obra constancia del oficio ***** de fecha *****, remitiendo copia de dicho oficio, del que se advierte la autorización de dicho condominio horizontal "*****". Sin que pase desapercibido para esta autoridad que dicha autoridad igualmente informó diversa información, la que no guarda relación alguna con el presente asunto, de ahí que su contenido no arroje cuestión alguna por cuanto al inmueble materia del presente asunto, pues se refiere a un lote diverso al que es materia del presente, de ahí que no arrojen nada por cuanto a la presente litis, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 234 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en los estados de cuenta expedidos por *****, que obra foja treinta y cinco a la treinta y siete de autos, respecto a la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA. RATIFICACIÓN DE FIRMA Y CONTENIDO** a cargo de *****, que fue quien expidió la misma, quien en audiencia de fecha ***** reconoció el contenido de la documental que nos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ocupa y como suya la firma que lo calza, por lo que en mérito de esto y de conformidad con lo que disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se le otorga pleno valor, documental a la que si bien se le concede valor, al analizarse dicho documento se advierte que el mismo no toma como base lo pactado por las partes en el contrato basal, pues de los datos generales se advierte que señala una cantidad distinta a la financiada en el contrato basal, que por tanto, si es la que sirve como base para los cálculos de intereses moratorios y diversas anexidades a las mismas no se les puede concede valor.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha ***** la parte oferente de la prueba se desistió de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por parte de esta autoridad.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la que resulta favorable a la parte oferente en virtud de alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende que la circunstancia de haber acreditado la existencia del contrato basal, así como del convenio de reconocimiento de adeudo y reestructura, así como su aclaración, de lo que deriva la obligación de pago mensual que proviene de dichos actos jurídicos a cargo de los demandados ***** y ***** y dado que corresponde a éstos la

carga de la prueba por cuanto a aquellos que su contraria afirma no fueron cubiertos, ante esto y al no justificar la parte demandada el pago de las mensualidades comprendidas desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil trece y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, conlleva a establecer presunción grave de que esto se debe a la falta de pago de las mismas.

Por último, atendiendo a que los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra **se les tienen por admitidos los hechos sobre los que éstos no suscitaron explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles**, precepto legal que impone al demandado el deber de dar contestación de demanda, por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, es decir, que en fecha ***** el ***** hoy ***** le vendió a ***** y *****, el lote con servicios, la unidad básica de vivienda sobre el edificada en el lote número *****, de la supermanzana *****, que corresponde al domicilio ubicado en la calle ***** número *****, interior *****, en el condominio horizontal *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad de *****; que el precio total de la operación lo fue de ***** veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, habiendo aportado los adquirentes directamente la cantidad de ***** pesos equivalente a ***** veces el salario mínimo general vigente del Estado, así como la aportación para la ampliación de vivienda de ***** veces el salario mínimo equivalente a ***** pesos; que recibieron un subsidio federal para la adquisición de dicha vivienda de ***** veces el salario mínimo general



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vigente equivalente al momento de celebración del contrato a la cantidad de ***** pesos; que el saldo a financiar fue de ***** veces el salario, a un plazo de once años, con una mensualidad de ***** veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, obligándose igualmente a pagar las cuotas de mantenimiento; que entraron a ocupar el inmueble materia del presente asunto el día *****, como se desprende del acta de entrega recepción; que se obligaron a cubrir la cantidad equivalente al uno por ciento por concepto de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de vivienda; que incumplieron con las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, al dejar de pagar puntualmente la mensualidad pactada, pues únicamente realizaron el pago de diecisiete pagos por la cantidad de ***** pesos con ***** centavos; que en virtud de lo anterior en fecha ***** celebraron los demandados con el *****, un convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración de pasivos, comprometiéndose a pagar al instituto el adeudo a la fecha por la cantidad de ***** veces el salario mínimo vigente en el Estado, por los conceptos de capital no vencido, intereses moratorios, cuotas de mantenimiento vencidas, cuotas de suministro de agua vencidas, capital vencido, habiendo pactado que el instituto actor realizaría un descuento sobre los intereses generados, por lo que se pactó como obligación de pago el equivalente a ***** veces el salario, debiéndose pagar mediante pagos mensuales por el equivalente a ***** veces el salario mínimo por un plazo de ochenta y siete meses, que pactaron en dicho reconocimiento que si se incumplía con el mismo quedaría sin efectos dicho acuerdo rigiendo de nueva cuenta en todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa con reserva de dominio; que los

demandados únicamente realizaron seis pagos de los que se obligaron en el reconocimiento de adeudo; que la última vez que realizaron un pago los demandados fue de forma irregular y en fecha *****.

Presuncionales a las cuales se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable igualmente el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región)8o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342, la cual a la letra establece:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

VI. Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, se tiene que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra por lo que no hicieron valer excepción alguna y de ahí que se proceda al análisis de la acción ejercida, lo que se hace en los siguientes términos:

En primer término la parte actora ha acreditado fehacientemente la celebración del convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración de pasivos celebrado el *****, y la aclaración de este celebrado el *****, por parte del ***** como acreedor y ***** Y ***** como deudores, respecto de obligaciones a cargo de estos últimos respecto del contrato basal, habiendo reconocido estos últimos adeudar al instituto la cantidad de ***** veces el salario mínimo vigente en el Estado, equivalente a la cantidad de ***** pesos, resultante de la sumatoria del saldo del capital pendiente de pago y saldos vencidos, estableciendo como plazo para su pago el de ochenta y siete mensualidades, siendo un pago inicial de ***** veces el salario mínimo diario de este Estado y los demás por la misma cantidad, como así se deriva de las cláusulas primera, segunda, tercera y cuarta de dicho convenio, habiendo pactado en lo conducente en la cláusula quinta textualmente lo siguiente:

"QUINTA. INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de 'LA PARTE DEUDORA' en el pago puntual y total de dos mensualidades convenidas, la presente reestructura, los descuentos de intereses moratorios otorgados y todo lo aquí pactado quedará sin efecto y seguirán rigiendo todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por las partes y descrito en el antecedente primero del presente convenio."

Por lo que, atendiendo a la libertad contractual que opera en todo acuerdo de voluntades, conforme a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que desde que se perfeccionan obligan a las partes a su cumplimiento, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, luego entonces al haber acreditado la parte actora que los demandados incumplieron con su obligación de pago, desde la mensualidad correspondiente al mes de octubre de dos mil trece y hasta la presentación de demanda, se tiene que se surte la hipótesis pactada por las partes y, por ende, se declara que la obligación que continúa vigente es la pactada por las partes en el contrato basal, lo anterior con fundamento en lo que establecen los preceptos legales transcritos en líneas que anteceden.

Asimismo, la parte actora dentro del presente juicio ha acreditado fehacientemente: **A)**. La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha ***** celebraron las partes de esta causa, el ***** quien se acreditó hoy es *****, con el carácter de vendedor y los demandados ***** Y ***** en su calidad de compradores, respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda y ampliación sobre él edificada en el lote número *****, de la supermanzana número *****, ubicada en el condominio horizontal *****, del municipio de *****, que corresponde al domicilio ubicado en calle *****, número *****, interior *****, del condominio horizontal *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE en ***** metros con lotes



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

***** y *****; AL NOROESTE en ***** metros con lote número *****; AL SURESTE en ***** metros con lote *****; y AL SUROESTE en ***** metros con ***** (*****), así como la parte alícuota y proindiviso de ***** por ciento; estipulándose como precio la cantidad de ***** veces el salario mínimo diario en el Estado, habiendo otorgado el ahorro previo el beneficiario y el subsidio de FONHAPO, quedando un saldo a financiar por ***** veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en un plazo máximo de once años, por un monto cada pago mensual de ***** veces el salario multicitado, pactando como causas de rescisión, entre otras, dejar de pagar en forma puntual dos mensualidades consecutivas, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, sexta y décima cuarta del contrato, de lo que se puede apreciar que en el contrato de referencia se dan los elementos de existencia a que se refieren los artículos 1675 y 2119 del Código Civil vigente en el Estado; **B**). Que la parte demandada dejó de cubrir los pagos mensuales a que se obligó desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil trece y hasta la presentación de la demanda que fue el *****, siendo que desde la fecha indicada y hasta la presentación de la demanda comprende más de dos mensualidades consecutivas no cubiertas, incurriendo con ello en la hipótesis prevista en el inciso b) de la cláusula décima cuarta del fundatorio de la acción, en la que se establecen las causas de rescisión del contrato.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho al *****, para demandar la rescisión del contrato señalado en el inciso A) de este considerando, pues ***** y ***** al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligaron a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil trece y hasta la presentación de la demanda que fue el

****, no efectuaron pagos, por tanto incumplieron con más de dos mensualidades a las que se obligaron, incurriendo en la causa de rescisión señalada en el inciso b) de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Compraventa, dándose la hipótesis que contempla el artículo 2171 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado, por tanto, se declara rescindido el contrato de Compraventa señalado y se condena a **** y **** a la desocupación y entrega del inmueble objeto del mismo; también se les condena a pagar al actor una renta mensual desde el **** y hasta que entreguen el inmueble, a razón de veinte veces el salario mínimo diario vigente en este Estado por cada mes transcurrido, lo que están obligados a cubrir en términos de la cláusula Décima Cuarta, párrafo segundo del contrato basal y en observancia a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil vigente en la Entidad.

Asimismo se condena a la parte demandada al pago del uno por ciento sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración, en apego a lo estipulado en la cláusula antes indicada y de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, de que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que parezca que quiso obligarse.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto, se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer y decidir el presente asunto.

SEGUNDO. Se declara que el actor ***** probó su acción.

TERCERO. Que los demandados ***** n ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

CUARTO. Se declara rescindido el Contrato de Compraventa con reserva de dominio que en fecha ***** que celebraron las parte de este juicio, el ***** como vendedor y acreedor y ***** y ***** en calidad de adquirentes y deudores, respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda y ampliación sobre él edificada en el lote ciento ***** de la supermanzana número ***** del condominio horizontal ***** que corresponde al domicilio ubicado en calle ***** número ***** interior ***** en el condominio horizontal ***** en el fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados, así como una parte alícuota de ***** por ciento, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en los considerandos de esta sentencia, toda vez que dejaron de cubrir las mensualidades a que se obligaron en dichos actos jurídicos.

QUINTO. En consecuencia a lo anterior, se condena a los demandados ***** y ***** a la desocupación y entrega del inmueble indicado en el resolutivo que antecede.

SEXTO. Igualmente se condena a los demandados ***** y ***** a pagar una renta mensual sobre el inmueble materia de este juicio, mismas que se cuantificarán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases estipuladas en el considerando último de esta resolución; además a cubrir a la parte actora el uno por ciento sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes..

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su secretaria de acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **uno de octubre de dos mil veintiuno**. Conste.

L^oSPDL/Kahv*

C E R T I F I C A C I Ó N

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1370/2016** dictada en **treinta de septiembre de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **trece** fojas útiles por ambas caras a excepción de la última que es únicamente en su anverso. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de la parte actora, nombres de la parte demandada, nombre del Apoderado General para pleitos y cobranzas, fecha de celebración del contrato basal, denominación actual de la parte actora, datos de identificación del inmueble objeto de juicio (número de lote, supermanzana, condominio, calle, manzana, número, interior, número de predio actual, fraccionamiento, superficie, medidas y colindancias, proindiviso), fecha de Resolución de la Comisión Estatal de**

Desarrollo Urbano, fecha de acta de entrega y recepción, cantidad reclamada por concepto de agua potable, cantidad reclamada por concepto de cuota condominal, fechas de celebración de convenios de reconocimiento de adeudo y reestructura de pasivos, nombre de la persona con quien se entendió la notificación, números de fincas de los vecinos de la parte demandada, fechas de audiencias de desahogo de pruebas, cantidad total en salario mínimo pactada en el contrato basal como precio, cantidad financiada en veces salario mínimo pactada en el contrato basal, cantidad en veces salario mínimo pactada en el contrato basal pagadera a mensualidades, mensualidades vencidas, fecha de último pago realizado por la parte demandada, fecha de convenio de suministro de agua potable, cantidad que se reconoce como adeudo en el convenio pactado entre las partes, diversas cantidades en veces salario mínimo y su equivalente en pesos pactados en los convenios celebrado entre las partes, aclaración del adeudo reconocido, nombre de tercero ajeno al juicio, número de oficio y fecha en que se suscribió, nombre de la persona que expidió estados de cuenta, nombre de los testigos ofrecidos por la parte actora, fecha de presentación de demanda, cantidad en pesos y su equivalente en veces salario mínimo aportada por los adquirentes del inmueble, aportación de ampliación de vivienda en veces salario mínimo y su equivalente en pesos, subsidio federal en veces salario mínimo y su equivalente en pesos, cantidad total de pago que realizó el demandado información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.